

Dosar de executare silită nr.: 4659/2025

Nr. înregistrare: 163654/24.10.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/24.10.2025

Noi, **SOCIETATE PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI DOBRA & CĂLIMAN**, executori judecătorești în circumscripția Curții de Apel București, cu toate datele de identificare din antet,

În conformitate cu dispozițiile art. 839 Cod procedură civilă, aducem la cunoștință generală următoarele:

În data de 03.12.2025, ora 10:00, va avea loc la sediul Societății Profesionale De Executori Judecătorești Dobra & Căliman, în București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, sector 5, vânzarea la licitație publică a imobilului identificat prin Cartea Funciară nr. 230836-C1-U44 și numărul cadastral 230836-C1-U44, situat în București, Aleea LIVEZILOR, nr. 27A, sc. B, et. 2, ap. 44, (FOSTA PREL. FERENTARI NR. 72-74) LOTUL 2/2/1, sector 5, compus din apartament compus din living, hol, bucătărie, dormitor și baie, în suprafață utilă de 45,53 mp și suprafață totală de 48.47 mp, împreună cu cota-parte indiviză de 131/10000 din părțile și dependențele comune care prin natura și destinația lor se află în coproprietate forțată și perpetuă și împreună cu cota-parte indiviză de 1529/100 din terenul pe care se află edificat imobilul, proprietatea debitorului **STOICAN GEORGETA, cu domiciliul în Str. Ulmilor nr. 5, Municipiul București, sector 5**

Imobilul este identificat și descris conform anexei I.

Imobilul este grevat de sarcinile atestate de anexa II, reprezentată de extrasul de carte funciară emis urmare a cererii subscrisei de notare a urmării imobilului.

Anexele I și II fac parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.

Licitația începe de la prețul de 307.000,00 lei, ce reprezintă prețul la care a fost evaluat imobilul anterior precizat, conform raportului de evaluare întocmit în prezentul dosar de executare.

Executarea silită se efectuează având în vedere:

- cererea de executare silită formulată de creditorul **TBI BANK EAD, CUI 131134023**, reînregistrată în Registrul Comerțului ținut de Agenția de

Înregistrare de pe lângă Ministerul Justiției, autorizată ca instituție bancară și desfășurând activitate bancară conform licenței nr. B 30 și Ordinilor Băncii Naționale a Bulgariei nr. RD 22-1067/13.08.2003, RD 22-1560/20.07.2007, RD 22-2270/16.11.2009, RD 22-0451/28.02.2012 și RD nr. 22-0451/22.10.2012, cu sediul în Republica Bulgaria, Sofia, 1421, str. Dimitar Hadzhikotzev 52-54, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Puțul lui zamfir nr. 8-12, P + et. 1, sector 1**, reprezentat de Consilier juridic Andrei Grigoriu

- în contradictoriu cu debitorul **STOICAN GEORGETA**, cu domiciliul în Str. Ulmilor nr. 5, Municipiul București, sector 5
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de credit 20231062362 din data de 10-07-2023**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 5 BUCURESTI in dosar nr. 19346/302/2025, la data de 21.07.2025 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 24.10.2025 cu privire la stabilirea prețului imobilului urmărit silit și a termenului în vederea vânzării acestuia la licitație publică.
- încheierea emisă de executorul judecătorec în data de 24.10.2025 cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului sunt obligați să-l aducă la cunoștință executorului judecătorec, în scris, înainte de data stabilită pentru vânzare, în termenul și sub sancțiunile prevăzute de lege.

Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună la dispoziția executorului judecătorec, o garanție reprezentând 10% din prețul de începere a licitației, astfel cum a fost precizat mai sus. Dovada consemnării va fi atașată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată și se va depune la sediul Societății profesionale de executori Judecătorești Dobra & Căliman, în timpul programului de lucru cu publicul între orele 09.30-16.00, cel târziu în ziua premergătoare licitației, cu excepția ofertelor de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere a licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației.

Creditorii urmăritori sau intervenienți nu sunt obligați, dacă au rang util de preferință, să depună garanția. De asemenea, sunt dispensate de depunerea garanției persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-părți sau sunt titularii unui drept de preempțiune, după caz. În aceste cazuri, dacă valoarea creanței ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției menționate anterior, se va completa diferența.

Cauțiunea va fi consemnată la orice unitate a băncii LIBRA INTERNET BANK S.A., pe numele și la dispoziția SOCIETĂȚII PROFESIONALE DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI DOBRA & CĂLIMAN, în contul deschis la

Libra Internet Bank în contul având IBAN RO88 BREL 0002 0020 1565 0101 - RON.

Persoanele fizice sau juridice care vor participa la vânzarea la licitație, personal sau prin mandatar desemnat conform legii, trebuie să se prezinte la data, ora și locul stabilit pentru vânzarea la licitație având asupra lor cartea de identitate și procura autentică în original, dacă este cazul.

În cazul persoanelor juridice acestea mai trebuie să prezinte certificatul de înmatriculare (în copie conformă cu originalul), certificat constatator valabil emis de registrul comerțului, decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaților/ acționarilor (original) și dovada mandatului acordat persoanei care este împuternicită să reprezinte societatea la licitație (original), cu arătarea limitelor mandatului.

Nedepunerea tuturor înscrisurilor anterior menționate (nu se acceptă întocmirea acestora la sediul biroului executorului judecătoresc) anterior începerii licitației, atrage după sine decăderea din dreptul de a participa la licitație.

Executorul va oferi spre vânzare imobilul, prin 3 strigări succesive, la intervale de timp care să permită opțiuni și supralicitări, pornind de la prețul oferit care este mai mare decât prețul la care s-a făcut evaluarea sau, în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț.

Prezenta publicație de vânzare a fost emisă în **9** exemplare care vor fi depuse, comunicate, afișate și publicate după cum urmează:

- I. un exemplar se va depune în dosarul de executare;
- II. câte un exemplar se va comunica potrivit art. 840 Cod procedură civilă,
 - ✓ un exemplar va fi comunicat creditorului **TBI BANK EAD, CUI 131134023**, reînregistrată în Registrul Comerțului ținut de Agenția de Înregistrare de pe lângă Ministerul Justiției, autorizată ca instituție bancară și desfășurând activitate bancară conform licenței nr. B 30 și Ordinelor Băncii Naționale a Bulgariei nr. RD 22-1067/13.08.2003, RD 22-1560/20.07.2007, RD 22-2270/16.11.2009, RD 22-0451/28.02.2012 și RD nr. 22-0451/22.10.2012, cu sediul în Republica Bulgaria, Sofia, 1421, str. Dimitar Hadzhikotzev 52-54, **cu sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Puțul lui Zamfir nr. 8-12, P + et. 1, sector 1**, reprezentat de Consilier juridic Andrei Grigoriu
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF **ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI Aleea LIVEZILOR, nr. 27A, sc. B,, (FOSTA PREL. FERENTARI NR. 72-74) LOTUL 2/2/1, București, sector 5, cu sediul în București, Aleea LIVEZILOR, nr. 27A, sc. B,, (FOSTA PREL. FERENTARI NR. 72-74) LOTUL 2/2/1, sector 5**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **STOICAN GEORGETA**, cu domiciliul în Str. Ulmilor nr. 5, Municipiul București, sector 5

- ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Sectorului 5 a Finanțelor Publice, cu sediul în București, Calea 13 Septembrie nr. 226, bloc V54, sector 5**
- III. cate un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:
 - ✓ JUDECĂTORIA SECTOR 5 BUCUREȘTI cu sediul in București, Strada Splaiul Independentei nr. 5, sector 4
 - ✓ **PRIMĂRIA SECTORULUI 5 BUCUREȘTI cu sediul in București, str. Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, sector 5**
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **București, Aleea LIVEZILOR, nr. 27A, sc. B, et. 2, ap. 44, (FOSTA PREL. FERENTARI NR. 72-74) LOTUL 2/2/1, sector 5;**
- IV. pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. (4) Cod procedură civilă, se va proceda la:
 - publicarea in extras într-un ziar de circulație națională,
 - publicarea pe pagina de internet www.executare.ro a Societății Profesionale de Executori Judecătorești DOBRA & CĂLIMAN,
 - publicarea pe pagina de internet www.unejr.ro a U.N.E.J.

Executor Judecătoresc,
Dobra Ofelia Camelia

Red. M.C.

ANEXA I

Vedere acces proprietate subiect și exterior/interior imobil bloc:







Număr dosar executare	4659/2025
Data evaluării	07.10.2025

Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman	
Tip proprietate	Proprietate imobiliară de tip apartament cu 2 camere si dependințe	
Adresa proprietății	Aleea Livezilor nr. 27A, scara B, et. 2, ap. 44, Sector 5, Municipiul București	
Coordonate localizare	44.391679, 26.080252	
Numere cadastrale	230836-C1-U44 – pentru apartament 230836 – pentru teren aferent imobil bloc	
Carte funciară nr.	230836-C1-U44 UAT Sector 5 – pentru apartament 230836 UAT UAT Sector 5 – pentru teren aferent imobil bloc	
Cartier / amplasare	Aleea Livezilor nr. 27A, scara B, et. 2, ap. 44, Sector 5, Municipiul București	
Încadrarea imobil	Conform informații disponibile pe Site-ul Primăriei Sector 5, din punct de vedere fiscal, proprietatea subiect este amplasată în zona fiscală D.	
Regim de înălțime	Etaj 2 / S+P+3E+Mansardă	
Anul construirii	2015 – conform informație din Contract de Vânzare	
Utilități	Energie electrică, apă, gaz, canalizare, centrală termică proprie	
Finisaje	Medii – estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare	
Arii si suprafețe	Apartament:	<ul style="list-style-type: none"> Suprafață utilă apartament = 45,53 mp Suprafață totală = 48,47 mp
	Teren:	Cotă indiviză din părți și dependințe comune = 1,31% Cotă indiviză teren = 15,29 mp Cotă indiviză post trafo = 1,31% (0,026 mp)
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație rezidențială	
Drept de proprietate	Considerat deplin.	
Sarcini înregistrate	<ul style="list-style-type: none"> Conform Extrasului de Carte Funciară avut la dispoziție sunt notate o serie de sarcini. În cadrul prezentei evaluări am considerat proprietatea liberă de sarcini și tranzacționabilă. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. 	
Observații aferente identificare imobil	<ul style="list-style-type: none"> În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul aferent proprietății subiect si am presupus ca compartimentarea actuala corespunde cu realitatea de la OCPI. Suprafețele au fost preluate din Contractul de Vânzare avut la dispoziție. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare. Evaluatorul a făcut o convocare pentru inspecția proprietății (pentru data de 07.10.2025). Din cauza lipsei de posibilitate de acces la interiorul proprietăților, prezenta evaluare a fost realizată cu inspecție exterioară, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate exterior cu ocazia inspecției din data de 07.10.2025. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare. 	

ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 230836-C1-U44 București Sectorul 5

Nr. cerere **48566**
Ziua **07**
Luna **08**
Anul **2025**

Cod verificare
100192827415



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 5, Loc. București Sectorul 5, Al LIVEZILOR, Nr. 27A, Sc. B, Et. 2, Ap. 44, (FOȘTA PREL. FERENTARI NR. 72-74)
LOTUL 2/2/1

Părți comune: alte spații comune, casa scării, holuri.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	230836-C1-U44	-	45.53	131/10000	1529/100	APARTAMENT 2 CAMERE ȘI DEPENDINTE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20817 / 04/04/2024		
Act Notarial nr. 915, din 02/04/2024 emis de Sarbulescu Irina Raluca;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) STOICAN GEORGETA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
39340 / 22/10/2015		
Act Notarial nr. 3450, din 07/07/2015 emis de NP Ionescu Ovidia Janina;		
C1	Se notează în CFNI acordul privind ocuparea și traversarea imobilului a instalației de racordare la rețeaua electrică a ansamblului de blocuri de locuințe din București, Aleea Livezilor, nr.27A, sector 5, precum și respectarea drepturilor de uz și servitute în favoarea Enel Distribuție Muntenia S.A. <i>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 230836-C1/București Sectorul 5, înscrisă prin încheierea nr. 34207 din 17-SEP-15;</i>	A1
48566 / 07/08/2025		
Hotărâre Judecătorească nr. INCHEIERE(DOSAR 19346/302/2025), din 21/07/2025 emis de SECT 5; Somatie nr. 120025, din 04/08/2025 emis de Dobra Ofelia-Camelia;		
C4	Se notează urmărirea silită imobiliară în dosarul de executare nr. 4659/2025 aflat pe rolul Executorului judecătoresc Dobra Ofelia-Camelia ; pentru suma de 10.206,87 Lei; ca urmare a cererii formulată de creditorul TBI BANK EAD	A1